PENGEMBANG PERUMAHAN DAN KOPERASI PERUMAHAN

MUATAN EDISI

“Mereka Ambil Untung, Kami Yang Buntung”

Ekspansi Bisnis Perumahan, Ketika Banjir Semarang Atas menjadi Lumrah

Mata Rantai Kampus dan Pengembang: Naiknya Kampus-Kampus dari Semarang Bawah ke Semarang Atas

Masa Depan Koperasi Perumahan

DARI REDAKSI

Buletin KOMPOR edisi ini, dengan tajuk “Pengembang Perumahan dan Koperasi Perumahan” diterbitkan atas kerja sama Gerakan Rakyat untuk Reforma Agraria Perkotaan (GRRAP) dan Koalisi Maleh Dadi Segoro (MDS). Pada edisi ini kami menyajikan tiga tulisan yang membahas masalah-masalah yang muncul dari proses ekspansi pengembang perumahan di Kota Semarang dan satu tulisan tentang Koperasi Perumahan. Model penerbitan edisi ini, kerja sama antar koalisi, adalah undangan bagi berbagai macam koalisi untuk terlibat dalam penerbitan Buletin Kompor edisi-edisi selanjutnya

Tim Kerja

Redaksi : Guntoro, Bosman Batubara, Apriyandi, Eka Handriana, Cornel Gea Danang Puji Atmojo, dan Suroto.
Penata letak : Isyqie bin-Nabi Hanif dan Reika Chandrayanti
Kontak : 082112559854 (Apriyandi)

“Mereka Ambil Untung, Kami yang Buntung”

Oleh Eka Handriana, Tajuk tulisan di atas saya ambil dari satu baris lirik lagu band folk asal Surabaya, Silampukau, berjudul “Bola Raya”. Lagu itu bercerita tentang kesulitan orang-orang di perkotaan untuk sekadar bermain bola, disebabkan tanah-tanah lapang telah berubah menjadi gedung-gedung. Permainan bola di jalan raya dalam lagu itu seakan menjadi ekspresi kekecewaan berat terhadap segala macam menyangkut legalitas, seperti akta-akta serta sertipikat tanah, yang jauh dari jangkauan.

Lagu yang menarik bagi saya, karena lugas bicara ketimpangan kepemilikan lahan antara pembangun gedung dengan warga kebanyakan. Bukannya tidak ada lapangan hijau, tetapi untuk bisa main bola di lapangan hijau yang tidak dimiliki, warga kota kebanyakan harus menyewanya. Keuntungan mengalir terus menerus kepada pemilik lahan dari bayaran sewa. Sebaliknya, warga kebanyakan harus menanggung buntung. Ya, “…mereka ambil untung, kami yang buntung…,” kata lagu itu.

Persis pada kalimat tersebut saya merasa keresahan saya diteriakkan. “Mereka” dalam hal ini merujuk kepada pembangun atau pengembang gedung-gedung, sedangkan “kami” merujuk pada warga kota kebanyakan, tak ubahnya saya. Meski mungkin kasus saya kurang mirip dengan orang-orang yang bermain bola di atas, namun memiliki sambungan, yakni; kami sama-sama menghadapi pengembang yang terus-terusan ambil untung atas kebuntungan kami sebagai warga kebanyakan.

Besar kemungkinan saya tidak sendiri, melainkan banyak orang bahkan mungkin termasuk Anda, yang berhadap-hadapan dengan pengembang untuk urusan untung-buntung lewat cara seperti yang saya alami berikut ini.

Saya merupakan warga kompleks perumahan di pinggiran kota. Bukan kebetulan, tapi itu terjadi karena rumah dan lahan yang terletak di pusat kota mustahil dapat saya jangkau harganya. Rumah di pinggir kota saja baru bisa saya jangkau dengan berutang selama 15 tahun. Artinya, dalam hampir seperempat usia harapan hidup saya sebagai orang Indonesia (73 tahun menurut Badan Pusat Statistik 2023), habis untuk membayar utang dan bunganya. Lagi-lagi bukan suatu kebetulan, hal itu terjadi karena para pengembang lebih dulu dan lebih mampu membeli untuk menguasai lahan-lahan di pinggiran kota, dibanding dengan orang-orang seperti saya, pendatang yang kesulitan hidup di desa asal

Ketidakmampuan orang-orang seperti saya membeli hunian di pusat kota menjadi peluang bagi pengembang untuk menyediakan dagangan berupa “rumah murah”, di pinggir kota. Maka; para pengembang cepat-cepat memborong lahan-lahan di pinggir kota sebelum harganya semahal harga lahan di pusat kota; membangunnya menjadi kompleks-kompleks perumahan; kemudian mengecernya kepada warga berpenghasilan menengah ke bawah yang menjadi target pasar mereka.

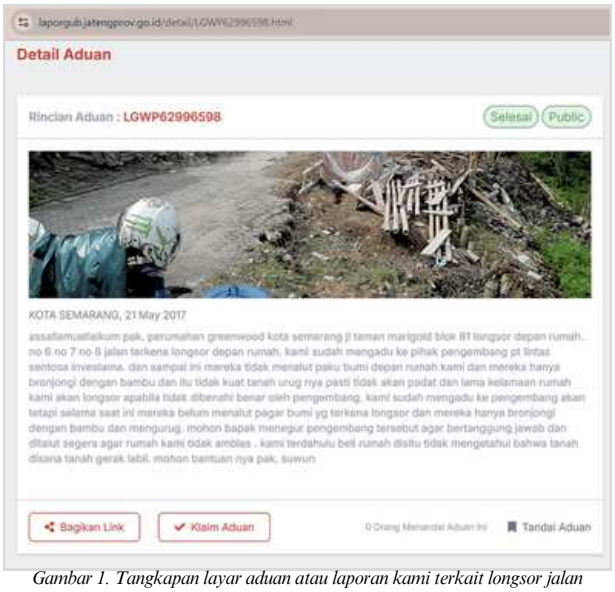
Bagaimana cara mereka memproduksi dagangan “rumah murah” tersebut?

Rumah yang saya tinggali merupakan bagian dari deretan perumahan yang terletak di pinggir kali yang lumayan besar

di Kota Semarang. Dalam brosur penjualan, mereka membahasakannya dengan Cluster Riverside. Bukan main manisnya sebutan itu. Kali di depan rumah itu adalah anak dari kali utama yang membelah kota. Jika hujan lebat, alirannya sangat deras dan bikin ketar-ketir. Yang saya khawatirkan saat hujan adalah talud sungai ambrol terseret arus kali yang deras. Hal itu berisiko longsornya tanah dan jalan di depan rumah ke arah sungai. Kekhawatiran saya sangat beralasan. Sebabnya, longsor telah berkali-kali terjadi, menggerus bagian ujung jalan yang sejajar dengan jalan di depan rumah saya dan hampir seluruh rumah tetangga se-RT (dari titik ini saya sebut sebagai "kami").

Bagian yang longsor itu merupakan sudut badan kali yang berbelok. Yang kami amati, saat berbelok arus kali membentur sudut talud dan menggerusnya sedikit demi sedikit sampai longsor. Longsor pertama terjadi pada 2017, yang mana telah kami laporkan kepada pemerintah lewat jalur sejauh mana dapat kami jangkau, salah satunya adalah laporgub.jatengprov.go.id (Gambar 1). Sementara laporan tersebut menanti tanggapan, longsor-longsor berikutnya terus terjadi. Dari longsor pertama pada 2017 itu, sekitar lima tahun sejak kami meninggali permukiman ini, baru ketahuan kalau tanah di bawah rumah-rumah ini awalnya merupakan bagian dari kali. Pengembang, tentu saja, tidak memberitahukan hal itu sejak awal kepada calon pembeli dagangan "rumah murah" mereka.

Informasi dari warga kampung seberang kali yang jauh lebih lama tinggal ketimbang kami, dahulu pada kali tersebut terdapat delta. Pengembang menguruk sebagian badan kali sampai tinggi, sehingga bagian



Gambar 1. Tangkapan layar aduan atau laporan kami terkait longsor jalan perumahan, kepada pemerintah. Aduan tersebut tidak mendapat tanggapan. (sumber: laporgub.jatengprov.go.id/ ditangkap layar pada 5 Desember 2024)

delta tak tampak lagi, sudah tersambung dengan lahan di bantaran. Di atas urukan tersebut kemudian dibangunlah rumah-rumah yang kami tinggali ini. Ruang, tempat tinggal, yang diproduksi oleh perusahaan pengembang perumahan itu dipasarkan pada 2011 silam, dibanderol harga sekitar Rp124 juta per unit untuk tipe 36 dengan luas tanah 84 m2.

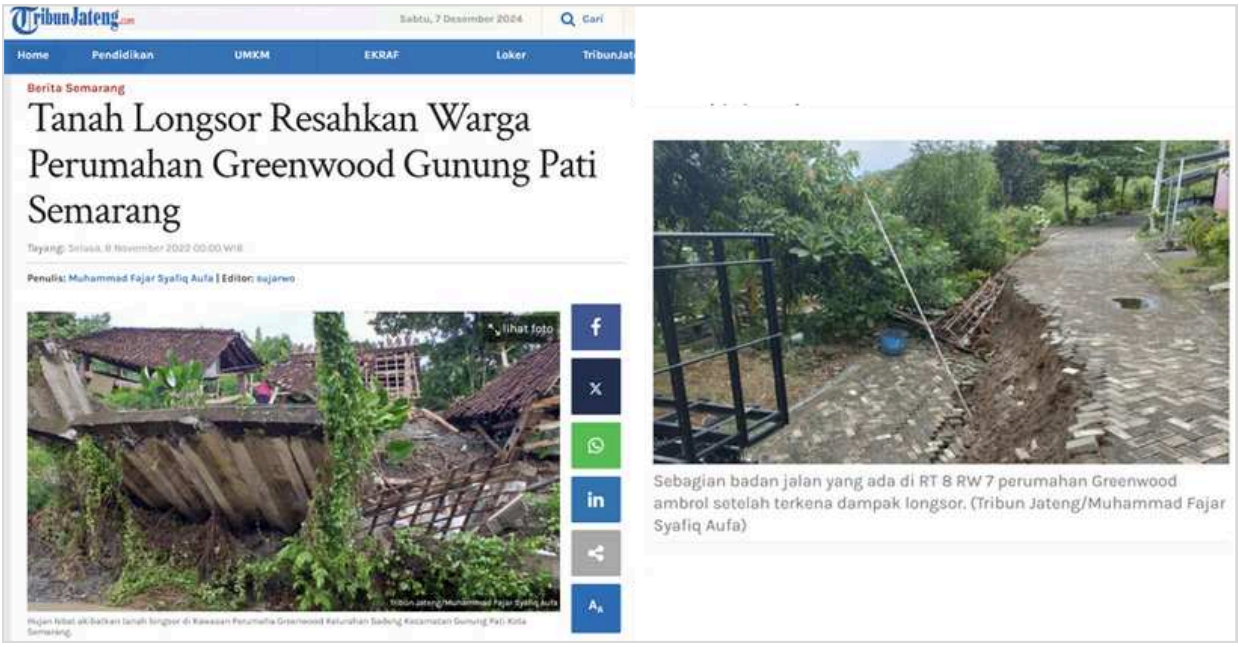
Kami tidak tahu pasti bagaimana cerita delta kali itu bisa diuruk. Tapi menurut kami, dengan menguruk kali, pengembang bisa menjual lahan lebih luas dan rumah lebih banyak dari sedianya. Artinya, cara itu dapat mendatangkan keuntungan lebih banyak bagi pengembang. Jika dilihat dari cara sebagian besar "rumah murah" ini dijual, yakni dengan skema kredit, maka bukan saja pengembang yang untung, melainkan juga bank dan perangkat-perangkat perjanjian kredit seperti notaris dan sebagainya.

Dari harga Rp124 juta tersebut, setiap bulan selama 15 tahun kami harus mengangsur rata-rata Rp1,7 juta. Untuk lolos menyandang predikat sebagai pengutang,

kami harus meneken perjanjian yang itupun tidak gratis, kami harus bayar notaris. Jika ditotal, seluruh harga yang harus kami bayar akan mencapai hampir 2,5 kali lipat harga rumah yang dibanderol pada brosur penjualan.

Cerita untung-buntung ini tidak berhenti sampai di situ.

Mengetahui informasi mengenai asal mula lahan di bawah tempat tinggal, kami mencoba mengantisipasi longsor lanjutan dengan menanam pohon-pohon, terutama bambu. Melalui rapat-rapat Rukun Tetangga (RT) dan Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga (PKK) setempat, kami mengumpulkan uang untuk penanaman pohon dan perbaikan talud-talud kali. Namun longsor kecil-kecil tak kunjung juga berhenti. Selain talud yang terus tergerus, badan jalan beserta saluran air di sepanjang wilayah RT pinggir kali ini sedikit demi sedikit terus melorot ke arah sungai. Hingga pada 2022, longsor besar kembali terjadi di titik belokan sungai (Gambar 2). Kejadian itu membuat uang yang kami kumpulkan habis, bahkan kami harus iuran lebih besar lagi. Kami benar-benar buntung.



Gambar 2. Tangkapan layar pemberitaan terkait longsor di permukiman kami. (sumber: Tribunjateng.com | ditangkap layar pada 7 Desember 2024)

Kebuntungan seolah belum cukup. Kami harus selalu memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalam rumah masing-masing. Dengan harga Rp124 juta itu, ternyata pengembang tidak membikin rumah dengan kualitas yang baik, atau tahan lama, setidaknya sampai cicilan utang kami lunas. Pada bulan-bulan awal kami menempati rumah, pipa-pipa air sudah pecah. Setiap rumah di lingkungan RT kami telah mengganti pipa yang dipasang pengembang. Kerusakan itu disusul dengan ubin-ubin yang retak, pecah, menyembul ke atas, hingga terlepas dari rangkaian susunan lantai rumah. Hampir setiap rumah di RT kami juga mengalaminya, maka kami harus menggantinya. Selanjutnya, tembok-tembok rumah retak, ada yang sampai terbelah sehingga bisa "melongok" rumah tetangga sebelah, ada yang temboknya terpisah dari pondasi, tampaknya karena timbunan tanah di atas badan sungai tidak memadai. Hal itu

itu memaksa kami untuk membongkar rumah sampai membangun rumah dengan struktur baru, sementara kami masih harus mengangsur utang atas "rumah murah."

Keuntungan terus-menerus yang diambil pengembang, dan perangkat lain di pihaknya, mulai dari menjual lebih luas lahan dari menimbun badan sungai, meraup bunga kredit dalam jangka panjang, hingga kualitas bahan bangunan untuk "rumah murah", mensyaratkan kebuntungan bertubi-tubi di pihak kami. Yakni, mengeluarkan biaya mahal untuk menanggulangi longsor, hingga memperbaiki kerusakan rumah dengan kualitas yang memang murahan, dalam keadaan masih terjerat utang. Maka benarlah adanya lirik lagu ini "…mereka ambil untung, kami yang buntung..." (*)

Ekspansi Bisnis Perumahan, Ketika Banjir Semarang Atas menjadi Lumrah

Oleh Cornel Gea, Tanpa kita sadari, sekarang sudah lumrah/umum melihat peristiwa banjir di Semarang Atas seperti Tembalang, Banyumanik bahkan di Kabupaten Semarang seperti di Ungaran. Baru saja kemarin, Natal 25 Desember 2024, banjir terjadi di Pringapus, Kabupaten Semarang. Lumrah karena sering terjadi, hampir setiap hujan deras yang durasi waktunya lama, banjir selalu terjadi di daerah Semarang Atas. Hal yang jarang bahkan tidak pernah saya temui waktu awal-awal saya tinggal di Semarang Atas, Tembalang, pada 2011.

Tembalang dulunya adalah daerah rawa, pada 2000-an awal, ketika belum ada informasi Universitas Diponegoro (Undip) pindah ke Semarang Atas, tanah di area ini tidak ada yang mau membeli. Dijual beberapa ratus ribu rupiah per meter saja tidak ada yang mau membeli, beda dengan sekarang, per meter bisa berharga 5-10 juta rupiah.

Perubahan ruang secara cepat terjadi di Semarang Atas sejak fakultas-fakultas di Undip sudah naik semuanya. Seingat saya 2010 yang paling akhir naik adalah Fakultas Hukum. Perubahan lebih cepat lagi terjadi ketika pemberlakuan Perguruan Tinggi Negeri Berbadan Hukum (PTN-BH) Undip pada 2015. Perubahan ini membuat biaya kuliah menjadi sangat mahal, yang artinya area Tembalang mulai diisi banyak anak orang-orang kaya dari berbagai daerah. Akibat selanjutnya adalah pembangunan kos-kosan eksklusif yang membutuhkan lahan lebih luas, apartemen-apartemen besar di area Tembalang, dan kawasan hiburan pendukung seperti coffee shop. Karena daerah Tembalang dekat kampus, harga tanah melambung tinggi. Kos-kosan mulai bergeser lebih naik ke arah Mulawarman, lalu harga juga melambung di sekitar itu. Akhirnya mulai naik lagi ke arah Banyumanik. Berbeda dengan Tembalang, perubahan ruang di Banyumanik lebih banyak untuk perumahan-perumahan, dan kebanyakan adalah perumahan-perumahan kecil yang satu cluster hanya berisi 10-20 rumah.

Tulisan ini mencatat beberapa perubahan yang terjadi di Semarang Atas dan persoalan-persoalan yang dihadapi oleh penulis terkait ekspansi bisnis perumahan di Semarang Atas.

Keputusan tinggal di Gedawang, Banyumanik

Ada tiga pilihan kota rencana tempat saya dan istri menetap setelah menikah.

Pertama Jakarta, karena di sana ada banyak lowongan bekerja bagi sarjana lulusan baru. Kedua Bandung, karena istri sebelumnya sudah tinggal dan bekerja di sana. Ketiga Semarang, karena saya dan istri lama di Semarang, selain itu ada keluarga tinggal dekat Semarang. Setelah beberapa pertimbangan, akhirnya kami memutuskan untuk tinggal di Semarang.

Sebelum menikah kami mulai mencari informasi soal harga tanah atau rumah yang dijual di sekitar Semarang. Kami mencari informasi di banyak area yang biasa dijadikan tempat hunian, mulai dari Ngesrep, Tembalang, Gunungpati, dan Banyumanik. Kami tidak mencari di Semarang bagian bawah, karena kawasan bagus, sejuk dan tidak langganan banjir di bagian bawah harganya sangat mahal. Misalnya, di Gajahmungkur harga rata-rata tanah per meter bisa 13-15 juta. Sementara area yang agak murah di Semarang Bawah, walaupun tidak betul-betul murah, seperti di Pudakpayung, Tlogosari, dan sekitarnya sudah menjadi langganan banjir setiap musim hujan dan cuaca panas ekstrim di musim kemarau.

Kami berputar mencari di daerah Banyumanik. Banyumanik cukup luas, ada 11 kelurahan dengan total luas wilayah h4.800,7 hektar. Kami memilih mencari lebih banyak di Kelurahan Gedawang. Alasannya karena jarak yang lebih dekat dengan Undip dan Semarang Kota, supaya jarak yang saya tempuh berangkat kerja tidak terlalu jauh. Setelah mendapatkan beberapa pilihan, karena pertimbangan harga yang lebih murah dan cuaca yang tidak terlalu panas, kami memutuskan membeli satu lahan di sekitar Kalilicik, Gedawang.

Tinggal di Gedawang, memberikan saya kesempatan untuk mengamati lebih dekat perubahan seperti apa yang sebenarnya terjadi di daerah Semarang Atas, seperti Gedawang dan Banyumanik.

Perubahan cepat di wilayah RT kami

Dalam satu pertemuan rutinan RT atau biasa kami sebut bulan jumpa, ketua RT menyampaikan satu kalimat “pembangunan sedang terjadi di Gedawang, dan kita tidak bisa mencegahnya”.

Kecamatan Banyumanik didesain menjadi kota satelit, seperti Ngaliyan, Tlogosari, dan Tanahmas. Pembangunan Banyumanik dilakukan pada 70-an, melalui program Perumnas Soeharto. Ketika awal diresmikan, belum banyak yang menempati Perumnas, karena luas yang sempit dan belum ada apa-apa di Banyumanik. Jadi orang membeli untuk simpanan saja. Baru pada 80-an, ketika sudah ada transportasi publik bahkan tempat hiburan seperti bioskop dan tempat perbelanjaan, orang-orang mulai tertarik untuk tinggal di Banyumanik.

Sebagai kota satelit, fungsi pendukung kota inti yang paling kelihatan dari Banyumanik adalah hunian bagi pekerja di kota inti. Walaupun ada juga beberapa industri yang tumbuh di daerah Banyumanik, namun tidak sebesar seperti di Ngaliyan. Oleh karena itu, perubahan ruang yang paling menonjol adalah kemunculan perumahan dan infrastruktur pendukung seperti pasar, pertokoan baik untuk penjualan barang maupun jasa.

Kami tinggal di kampung, bukan perumahan. Kampung kami dikelilingi oleh empat perumahan yang cukup besar, sehingga warga kampung kami sudah cukup kenyang soal pengalaman bermasalah

dengan pengembang perumahan sampai dengan warga perumahan. Rumah kami masih dikelilingi pohon-pohon besar seperti sengon, durian, rambutan, jati, bahkan kopi. Sekitar 20 meter dari belakang rumah kami ada sungai kecil, lebar-nya sekitar tiga meter, tidak dalam, hanya sekitar 10-20 cm, ada banyak batuan-batuan besar dan kecil. Pada pinggiran sungai tumbuh bambu-bambu yang sudah lebat dan besar terlihat seperti hutan bambu. Bambu-bambu ini menjadi pelindung dari erosi. Saya pernah menyusuri sungai kecil ini. Saya menemukan area yang sudah tidak ada bambu-nya mengalami erosi yang cukup parah. Sungai-sungai kecil di Gedawang yang selama ini mengerem pertumbuhan besar-besaran bisnis perumahan di area Gedawang, karena pinggiran sungai yang merupakan area hijau, sehingga tidak bisa dijadikan perumahan. Walaupun di banyak daerah di Semarang ketentuan ini sering diakali dan diubah dengan mudah oleh pengembang. Kondisi Gedawang yang banyak sungai akhirnya membuat tumbuh subur perumahan-perumahan kecil di Gedawang, yang dalam satu cluster hanya 10-20 rumah. Biasanya mereka membeli tanah kosong yang agak luas di perkampungan, kemudian membaginya dalam beberapa kavling lalu membuat rumah contoh (Gambar 1). Rumah baru dibangun setelah ada pembeli. Belum sampai tiga tahun kami tinggal di Gedawang, kami sudah mengalami perubahan yang cukup banyak. Sekitar 20 meter di belakang rumah kami pohon-pohon besar dan hutan bambu di sekitar sungai ditebangi untuk dibangun perumahan. Tanah kosong luas di sebelah kanan rumah kami sudah dibeli oleh tuan tanah.

Gambar 1: Pembangunan rumah di Gedawang, Semarang (Foto diambil oleh penulis pada Desember 2024)

Pohon-pohon besar dan hutan bambu di sepanjang sungai ditebang dan dibakar. Belum jelas akan dibangun rumah pribadi atau perumahan. Kami dan beberapa warga RT yang tinggal di dekat sungai khawatir perumahan belakang akan membuat talud. Apabila perumahan membuat talud maka erosi akan lebih besar mengikis tanah di kampung kami. Beberapa warga berencana akan membuat talud juga di sungai belakang rumah-nya apabila perumahan membuat talud. Beberapa warga lain, untuk mengakali biaya pembuatan talud yang tinggi, memilih akan membuat talud model bronjong, batu-batu belah yang berukuran besar dan sedang dibungkus dengan anyaman kawat sehingga berbentuk talud. Sementara warga lain yang lebih miskin tidak punya pilihan, ada yang mencoba menutup pinggiran sungai-nya dengan terpal biru yang biasa dipakai untuk tenda, tapi tanah tetap tergerus.

Persoalan-Persoalan yang muncul dan bagaimana RT kami menghadapinya

Saya melihat masuknya cluster baru ini menjadi ujian bagi ketua RT kami yang baru. Ketidaktegasan ketua RT terhadap pengembang akan memunculkan ketidakpercayaan warga, apalagi urusan dengan pengembang cukup sensitif karena berkaitan dengan uang yang masuk ke kampung.

Seperti saya bilang sebelumnya, hidup dikelilingi empat perumahan besar memberi banyak pelajaran bagi warga RT kami. Persoalan yang selalu muncul, di antaranya adalah pembuangan air rumah tangga dan air hujan kiriman. Penggunaan sumur dalam, longsor dan jalan rusak ketika pembangunan perumahan.

Biasanya, sebelum mulai pembangunan pihak pengembang akan menemui ketua RT untuk meminta izin. Di RT kami untuk membangun rumah, ada iuran yang harus diberikan untuk perbaikan jalan. Nominal iuran sebenarnya dihitung per truk yang masuk, tapi belakangan karena penghitungan truk terlalu mahal, akhirnya dihitung total keseluruhan. Untuk membangun rumah pribadi, biasanya iuran yang harus dibayar sekitar 1-2 juta rupiah. Perumahan berbeda, selain iuran perbaikan jalan, ada juga ganti kerugian untuk rumah sekitar perumahan.

Setelah mendapat pemberitahuan, ketua RT akan memberitahu warga pada saat pertemuan rutin setiap bulan. Setelah itu, ketua RT akan membuat tim yang lebih kecil lagi, berisi orang-orang tua atau yang didengar di warga RT. Selain karena mereka lebih berpengalaman, juga untuk memastikan keputusan yang diambil didukung oleh warga lain.

Tim inti ini biasanya bertemu lebih sering, apalagi ketika ada persoalan mendesak. Tugasnya, selain membahas dan membuat pilihan-pilihan terbaik, juga untuk melakukan mediasi dengan pihak pengembang.

Tim ini juga merumuskan aturan-aturan tentang hal-hal yang harus dipatuhi oleh pengembang apabila ingin melakukan pembangunan. Hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan, baik dalam proses pembangunan maupun setelahnya. Aturan-aturan yang telah dirumuskan ini, dibahas lagi di pertemuan besar waktu bulan jumpa. Beberapa di antaranya adalah, larangan untuk parkir di jalan. Ini jadi persoalan, karena banyak sekali perumahan di sekitar yang rumahnya tidak memiliki tempat parkir, lalu parkir di pinggir jalan. Ada juga kewajiban untuk membuat jalur pembuangan air.

Waktu pembukaan lahan sekitar pertengahan 2024, saya melewati jalan tempat cluster perumahan baru yang mau dibangun. Jalanan itu rusak parah, padahal baru saja warga di kampung kami gotong-royong untuk meratakan tanah dan memasang paving. Masuknya alat berat dan truk muatan hanya dengan hitungan hari langsung merusak jalanan. Jalanan menjadi berlubang dan berlumpur. Jalanan itu memang masih baru dibuat, jadi bagian bawahnya belum keras. Apalagi bagian bawah jalan adalah tanah merah yang mudah melembek ketika ada beban berat dan hujan deras.

Waktu itu, tim inti langsung mengadakan pertemuan. Pengumuman pertemuan dikirim melalui grup Whatsapp RT. Besoknya, ketua RT dan beberapa warga menemui pihak pengembang untuk segera

melakukan perbaikan jalan. Selama beberapa waktu bulan jumpa, persoalan ini selalu dibahas. Selain itu, ada juga laporan langsung yang bisa disampaikan di grup Whatsapp RT. Misalnya, ketika pengembang masih melakukan pembangunan padahal sudah jam 21.00. Biasanya warga sekitar perumahan yang menjadi penjaga malam. Pernah juga pengembang mau mengambil batu-batu besar dari sungai untuk dipecah, dijadikan sebagai bahan material. Warga yang melihat langsung melarang dan melaporkan kepada ketua RT. Sejak saat itu, ada aturan tambahan soal larangan kepada pengembang untuk mengambil batu di sungai. Kata warga yang sudah lama tinggal, "sejak saya kecil batu-batu itu uda ada di sungai, biarkan tetap disungai".

Baru-baru ini, sekitar pertengahan Desember 2024 juga muncul persoalan lain. Karena jalur buangan air yang belum ada dan area perumahan yang sudah gundul, tidak ada rumput dan pohon. Air hujan dari wilayah itu jatuh ke bawah lebih banyak dan deras, akhirnya menggerus wilayah di bawahnya dan membuat longsor. Tim inti juga langsung mengadakan pertemuan, dan melakukan mediasi kepada pengembang. Pengembang akhirnya bersepakat untuk segera membuatkan talud.

Seperti kata ketua RT kami, sulit membendung pengembangan bisnis perumahan yang datang. Karena itu, yang saat ini paling tidak bisa dilakukan oleh warga di level RT seperti kami adalah membuat aturan-aturan dan memastikan aturan itu dilaksanakan oleh pengembang. Selain itu, di level pemerintahan kota dan provinsi harusnya segera mengevaluasi pembangunan di area Semarang Atas dan Kabupaten Semarang. Apalagi saat ini Walikota Semarang adalah warga Banyumanik, seharusnya dia paham, ya kita lihat saja nanti.

Mata Rantai Kampus dan Pengembang: Naiknya Kampus-Kampus dari Semarang Bawah ke Semarang Atas

Oleh Danang Puji Atmojo, Kecamatan Gunungpati yang dikenal sebagai wilayah hijau di Kota Semarang dihadapkan dengan kenyataan baru yakni: pesatnya ekspansi pengembang. Potret masalah ini semakin bertambah sejak beberapa kampus dibangun atau "naik"[1] berpindah ke wilayah ini, membawa gelombang mobilitas penduduk, terutama dari kalangan akademisi dan mahasiswa. Paling tidak ada dua kampus yang memiliki jumlah mahasiswa yang cukup banyak, seperti Universitas Negeri Semarang (UNNES) dan Universitas Wahid Hasyim (UNWAHAS). Meski terdapat kampus-kampus lain yang ada di Gunungpati seperti Akademi Kebidanan Abdi Husada[2], Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan (STIKES), serta yang paling mutakhir Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) yang juga meletakkan kampusnya di Gunungpati, namun UNNES dan UNWAHAS jadi penyumbang populasi yang tinggi.

[1] Diksi "naik" digunakan untuk menganalogikan bahwa pola perpindahan yang berlaku saat ini adalah berpindah naik dari Semarang Bawah ke Semarang Atas, dan Gunungpati adalah bagian dari Semarang Atas.

[2] Lembaga tersebut kini telah di-merger dengan beberapa kampus dan menjadi bagian dari Universitas STEKOM Semarang, dan kampus di Sekaran berubah menjadi Universitas STEKOM kampus Gunungpati.

Secara hitung-hitungan, kampus UNNES menjadi penyumbang paling banyak kepadatan kedatangan penduduk di Kecamatan Gunungpati. Pada 2024 mereka memiliki jumlah total 53.761 mahasiswa serta 1.342 dosen.[3] Kendati terdapat beberapa kampus yang berada terpisah seperti di Kecamatan Ngaliyan dan Kota Tegal, namun kampus Sekaran menjadi pusat aktivitas utama yang dominan. Kemudian kepadatan itu disusul oleh UNWAHAS yang juga terbilang meningkat; pada tahun akademik 2024/2025 saja kampus ini menerima 2588 mahasiswa baru.[4] Meski kampus yang terletak di Nongkosawit dipergunakan untuk program eksakta, namun sekarang konsentrasi kegiatan mahasiswa banyak dilakukan di kampus Nongkosawit.[5] Bahkan tak jarang mahasiswa dari kampus Semarang Bawah seperti UNWAHAS Sampangan, Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang, Unversitas Ivet (UNIVET) Semarang, dan Politeknik Bumi Akpelni yang memilih untuk tinggal di wilayah Kecamatan Gunungpati. Belum lagi penduduk Gunungpati sendiri yang tercatat pada 2024 sebanyak 101.190 jiwa.[6]

Tren relokasi kampus ke pinggiran kota ini telah mendorong mobilitas penduduk ke daerah-daerah tepian kota, menjadikan kawasan seperti Kecamatan Gunungpati sampai disebut sebagai “masa depan Kota Semarang”. Hal ini didorong oleh berbagai faktor, seperti biaya hidup lebih rendah, kualitas udara yang lebih baik, dan lokasi yang relatif bebas banjir, semuanya semakin memperkuat daya pikat kawasan ini. Belum lagi ke depan, perpindahan fasilitas pemerintahan akan dilakukan ke wilayah Semarang Atas. Contoh yang sudah dimulai adalah pemindahan Perpustakaan Umum Kota Semarang ke Banyumanik[7], lebih lanjut bahkan ada wacana pemindahan pusat pemerintahan Kota Semarang ke Mijen[8] yang tak lain akan menjadi bom waktu tersendiri bagi ledakan jumlah kepadatan penduduk di wilayah Semarang Atas. Hal ini karena kehadiran pusat-pusat keramaian tersebut memilliki watak mengundang keramaian untuk menciptakan keramaian baru. Atau bisa dikatakan pula sebagai tren “menjauh dari keramaian, dan menciptakan keramaian baru”. Lalu, perubahan wajah kawasan ini bisa membawa konsekuensi di mana kehadiran kampus sebagai pusat pendidikan ‘memancing’ pengembang untuk membangun perumahan baru.

Dengan gambaran sederhana seperti itu, secara kepadatan, Kecamatan Gunungpati cukup banyak pendatang yang menduduki wilayah tersebut. Dengan berbagai tujuan: belajar, bekerja, atau membuka usaha. Belum lagi kepadatan yang terkonsentrasi di dekat kampus-kampus itu tidak diimbangi dengan fasilitas yang memadai, misalnya jalan yang belum diberlakukan secara searah yang justru menjadi momok menakutkan dan rawan kecelakaan. Misalnya di daerah Trangkil Jalan Raya Banaran, daerah Trangkil, Gunungpati, tepatnya dekat Akbid Abdi Husada yang

[3] Portal Data - UNNES
[4] Pendaftaran Mahasiswa Meningkat, Unwahas Gelar Pengenalan Kehidupan Kampus pada Mahasiswa Angkatan Baru
[5] Baca: Mahasiswa Baru Unwahas Semarang Diminta Adaptasi dengan Iklim Kampus
[6] Kecamatan Gunung Pati dalam Angka 2024
[7] Baca: Perpustakaan Umum Kota semarang Pindah
[8] Baca: Ada Wacana Pusat Pemerintahan Kota Semarang Pindah ke Mijen, Begini Konsepnya

manjadi daerah rawan kecelakaan.[9] Kepadatan itu biasanya terjadi di waktu berangkat dan pulang kerja yakni pagi hari dan sore hari. Karena meski tinggal di Gunungpati, beberapa penduduk tidak sedikit yang melakukan aktivitasnya seperti bekerja dan belajar di Semarang Bawah. Tentu ini adalah catatan tersendiri bagi kepadatan penduduk yang perlahan juga mulai naik ke Semarang Atas.

Kepadatan penduduk itu memancing kehadiran pengembang di Kecamatan Gunungati. Mobilitas penduduk, baik dari mahasiswa, dosen, maupun pelaku usaha, menciptakan permintaan hunian baru. Perumahan yang ditawarkan pengembang dengan sistem kredit sering kali dianggap lebih logis dibandingkan menyewa atau mengontrak rumah. Namun tak jarang mereka juga asal-asalan dalam membangun perumahan di wilayah tersebut. Sebagai ilustrasi masalah, bisa digambarkan seperti yang terlihat di Watusari, Kelurahan Pakintelan. Wilayah ini menjadi saksi salah satu potret perubahan wilayah dari sekian banyaknya wilayah di Semarang Atas yang diekspansi oleh pengembang. Pada 2020, wilayah Watusari masih bisa dilihat dalam rupa kawasan yang asri dengan pohon rambutan dan durian yang menjadi sumber penghidupan warga. Namun, gelombang pembangunan perumahan oleh pengembang mengubah wajah wilayah ini secara drastis.

Gambar 1: Potret aktivitas pengangkutan material pembangunan perumahan dan jalan utama yang terdampak. (Diambil oleh penulis pada Desember 2024)

Pembangunan perumahan di Watusari pun bermasalah. Kontur tanah yang miring memerlukan perencanaan drainase dan irigasi yang matang, tetapi hal ini justru diabaikan. Jalan semula yang berupa paving (lebih sanggup menyerap air) diganti dengan jalan cor tanpa saluran air. Akibatnya, sekarang jalan rusak, terutama karena dilalui truk pengangkut material pembangunan perumahan (Gambar 1). Kerusakan jalan ini berdampak langsung pada aktivitas ekonomi warga, seperti pengangkutan hasil panen ketela, jagung, durian, dan rambutan, yang kini menjadi terhambat. Hingga tulisan ini dibuat, kondisi jalan di Watusari masih belum menunjukan tanda tanda

[9] Sering Sebabkan Kecelakaan, Jalan Berlubang di Trangkil Semarang Akhirnya Diperbaiki DPU

perbaikan. Truk-truk pengangkut material terus berlalu-lalang, memperparah kerusakan jalan, sementara warga hanya bisa menunggu dengan harapan yang semakin menipis. Mereka berharap, setelah pembangunan kompleks perumahan selesai, pihak pengembang akan memperbaiki infrastruktur yang telah mereka rusak. Namun, persoalan saluran air yang sama sekali tidak dibangun semakin menimbulkan kekhawatiran warga. Dengan lokasi perumahan yang berada di dataran lebih tinggi dari permukiman warga, banjir bandang berpotensi mengancam kapan saja.

Pembangunan yang dilakukan pengembang di Watusari memperlihatkan pola pembangunan yang berorientasi pada keuntungan jangka pendek. Kerusakan jalan dan ancaman banjir bukan hanya menjadi bukti ketidakpedulian pengembang, tetapi juga cerminan ketimpangan kekuatan modal. Dengan kendali penuh atas ruang, pengembang mendominasi, sementara warga setempat terpinggirkan dan hanya menjadi penonton dalam proses perubahan yang merugikan mereka. Kasus ini memberikan pelajaran penting sekaligus peringatan atas dampak negatif yang timbul dari pemindahan pusat keramaian ke lokasi baru. Apa yang terjadi di Watusari hanyalah salah satu contoh. Wilayah lain mungkin menghadapi konsekuensi serupa atau bahkan lebih mengancam, terutama dengan jenis pemindahan lain, seperti pusat perbelanjaan atau industri. Tanpa perencanaan matang, pembangunan seperti ini hanya akan meninggalkan residu ‘dosa’ berupa kerusakan dan ancaman yang membebani kehidupan warga di masa mendatang.

Masa Depan Koperasi Perumahan

Oleh Suroto (CEO INKUR Federation, Induk Koperasi Usaha Rakyat), Di bulan November 2019, pada waktu itu saya tiba-tiba dihubungi oleh Mas Gugun Muhamad, direktur Urban Poor Consortium (UPC), orang yang saya kenal sangat getol memberikan pembelaan untuk kaum miskin. Intinya saya diminta untuk ketemu warga di Kampung Akuarium, di mana beberapa di antaranya sudah saya kenal sebelumnya melalui kegiatan Jaringan Rakyat Miskin Kota (JRMK) maupun UPC.

Pada waktu itu warga masih tinggal di tenda-tenda perjuangan dan saya diminta untuk bercerita tentang arti penting koperasi perumahan. Padahal saya tidak banyak mengerti tentang koperasi perumahan dalam praktik dan belum punya pengalaman mengembangkan koperasi perumahan.

Sedikit yang saya tahu hanya mengamati praktik koperasi perumahan yang ada di luar negeri ataupun berdasarkan bacaan. Jadi sesungguhnya saya sendiri sangat ragu untuk menjelaskannya. Namun karena "dipaksa" maka saya sampaikan yang saya pahami, terutama hal prinsip dari koperasi yang itu berlaku umum untuk semua jenis koperasi.

Diskusi santai di bawah tenda waktu itu diikuti oleh banyak orang, tua muda dan anak-anak (Gambar 1). Banyak sekali hal-hal penting yang dibahas, tapi ada dua hal penting yang saya berikan tekanan. Perlunya kesepakatan warga untuk model kepemilikan kolektif unit rumah yang akan diterima dari pemerintah setelah selesai

dibangun dan perlunya segera dilakukan pengurusan legalitas koperasi. Sebab inilah kunci penting berdirinya koperasi perumahan.

Koperasi perumahan itu ada jika ada kesepahaman bersama bahwa kepemilikan unit rumah susun itu yang menjadi pemiliknya adalah koperasi, dan lembaga koperasi yang menjadi pemiliknya adalah warga penghuninya yang merupakan anggota koperasi. Sehingga legalitas badan hukum dari koperasi menjadi penting kedudukannya karena tanpa badan hukum maka tentu model kepemilikan kolektif koperasi itu sulit terwujud.

Koperasi memang sudah dikenal lama oleh orang Indonesia. Sejarahnya dikembangkan dari sejak 1895 di kota Purwokerto. Namun dalam catatan sejarah perkoperasian di Indonesia, belum pernah saya temukan model koperasi perumahan (housing co-operative) yang sesungguhnya. Jadi dapat dikatakan, Koperasi Kampung Akuarium, Koperasi Kampung Tongkol dan lain-lain adalah sebagai model koperasi perumahan pionir di Indonesia. Memang ada banyak koperasi, biasanya koperasi pegawai negeri atau koperasi karyawan, yang mengadakan perumahan untuk anggotanya. Atau model koperasi simpan-pinjam yang memberikan akses pinjaman ke anggotanya untuk mengangsur unit rumah. Namun tentu ini tidak dapat dikategorikan sebagai koperasi perumahan.

Koperasi perumahan merupakan entitas legal yang memiliki hunian yang terdiri dari satu atau lebih bangunan tempat tinggal yang beroperasi di bawah kerangka hukum koperasi yang berlaku.

Sementara itu sebagaimana kita pahami, koperasi sendiri secara internasional, dan berlaku juga untuk koperasi perumahan, didefinisikan sebagai sebuah perkumpulan otonom dari orang yang bersatu secara sukarela untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan dan aspirasi sosial, ekonomi dan budaya bersama melalui perusahaan yang dikelola dan dikendalikan secara demokratis (*International Cooperative Identity Statement*/ICIS, Manchester, 1995).

Berangkat dari definisi di atas maka tentu ada beberapa hal penting lagi yang perlu dipenuhi oleh koperasi perumahan ini dalam menjalankan prinsip operasionalnya selain kepemilikan kolektif melalui badan hukum koperasi. Dikarenakan koperasi itu menekankan pada arti peran penting manusia bukan pada aspek modal finansialnya, maka setiap orang harus menghargai hak setiap orang itu sama dalam mengambil keputusan di koperasi. Pengelolanya juga harus demokratis dan diprioritaskan untuk layanan dan bukan mengejar keuntungan (profit oriented). Selain ditekankan pada tujuan utama untuk menyediakan akses hunian sehat, layak, terjangkau.

Gambar 1: Diskusi pengembangan Koperasi Perumahan bersama warga Kampung Aquarium di tenda perjuangan, 8 November 2019 (Foto oleh Jajang)

Berdirinya koperasi perumahan seperti Koperasi Kampung Akuarium, Koperasi Kampung Tongkol, dan yang baru saja berdiri dan dikembangkan oleh para arsitek dan pekerja sosial di daerah kota Menteng, Jakarta yang diprakarsai oleh Rujak Center for Urban Studies, yang juga banyak membantu UPC dan JRMK dari sejak lama, tentu akan menjadi sebuah referensi baru bagi masyarakat dalam upaya memenuhi akses rumah yang selama ini masih banyak didominasi oleh model perumahan komersial. Bahkan jika dikembangkan dengan baik, maka koperasi perumahan ini bisa jadi justru menjadi model pengembangan perumahan yang paling penting di masa depan Indonesia.

Hari ini, jumlah kebutuhan rumah (backlog) di Indonesia menurut Susenas 2021 adalah 12,71 juta rumah. Sementara 29,56 juta warga menempati rumah tak layak huni. Jadi koperasi perumahan ini memiliki relevansi untuk dapat dikembangkan di tengah masalah yang dihadapi masyarakat.

Untuk itulah perlu terus dikembangkan praktik-praktik terbaik di lapangan yang tentu di setiap wilayah atau daerah akan memiliki tantangan tersendiri.

Koperasi perumahan ini memang hal baru bagi masyarakat Indonesia pada umumnya. Sehingga dalam pengembangnya tentu akan menghadapi banyak tantangan. Masalahnya dapat bersifat fundamental paradigmatis, tapi juga masalah-masalah regulasi dan kebijakan pemerintah. Seperti soal perizinan, pengadaan tanah, hingga masalah internal koperasi sendiri seperti masalah tata kelola, pembiayaan, dan manajemen. Namun dengan praktik yang sedang dimulai dan terus dikembangkan tentu barulah orang akan mudah mempercayainya bahwa model koperasi perumahan itu memang akan mendatangkan banyak manfaat.

Dalam praktik, koperasi perumahan telah banyak dikembangkan di negara lain. Kita dapat belajar dari keberhasilan mereka. Sebut saja seperti di Jerman, Kanada, Swiss, dengan dominasi model sewa (renting). Model kepemilikan seperti di Swedia, Norwegia dan Amerika Serikat, atau model lainya seperti kepemilikan rumah bersama seperti di Inggris. Model mutual yang dikembangkan dalam bentuk solidaritas swadaya seperti Uruguai, Amerika Selatan, dan Tengah.

Masih banyak model lain yang berkembang di lapangan. Namun semua itu muaranya satu: bagaimana agar warga mendapat akses terhadap rumah yang layak. Kemudian berkembang menjadi pengembang dan pengelola manajemen perumahan yang tak mengejar keuntungan (non-profit) dan berbasis manajemen at cost, sesuai dengan basis pengeluaran riil.

Semoga model koperasi perumahan ini benar-benar menjadi jawaban bagi masyarakat Indonesia.

Jakarta, 31 Desember 2024.